

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



領展房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：823)

- (1) 建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出修訂
 - (2) 建議就物業發展及相關活動之投資限額作出修訂
 - (3) 建議就基金單位持有人大會舉行方式作出修訂
 - (4) 建議就信託契約作出細微修訂
- 及
- (5) 基金單位持有人週年大會通告

董事會謹此宣佈，管理人現建議(i)修訂「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法；(ii)提高物業發展及相關活動之投資限額；(iii)修訂基金單位持有人大會舉行方式，以允許基金單位持有人大會以混合會議形式召開、舉行及進行；及(iv)就信託契約作出細微修訂。

該等修訂之進一步詳情載列於下文及預期將於2021年6月29日連同2021年基金單位持有人週年大會通告寄發予基金單位持有人之通函。該通函亦將可於領展及聯交所之網站閱覽。

為保障基金單位持有人之健康及安全並防止2019冠狀病毒病傳播，將於2021年基金單位持有人週年大會上採取該通函所載之預防及保安措施。管理人可酌情實施保安措施，包括但不限於搜查隨身背包。完成此等預防及保安措施需時。建議基金單位持有人提前到場，以便準時進入會場。

管理人須遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第599G章)之規定，獲准親身出席2021年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人人數最多約為300人。管理人或須根據現行法例或規例，或在其認為適當之情況下更改此等安排。

閣下如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會，須預先在網上登記。基金單位持有人(包括其受委代表及公司代表)如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會，須於2021年6月30日(星期三)上午9時正至2021年7月6日(星期二)下午5時正期間在linkreit.com/agmregistration進行登記。重複登記將不獲受理。

非登記基金單位持有人如欲親身出席2021年基金單位持有人週年大會同時須聯絡及指示代其持有基金單位之銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司，以委任彼等為受委代表或公司代表以出席2021年基金單位持有人週年大會。

為了基金單位持有人之健康及安全，管理人鼓勵基金單位持有人，通過委任2021年基金單位持有人週年大會主席作為其受委代表，並於該通函規定時間前交回其代表委任表格，代替親身出席2021年基金單位持有人週年大會，以於2021年基金單位持有人週年大會上行使其投票權。

擬不親身出席2021年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人可於linkreit.com/webcast/2021AGM觀看2021年基金單位持有人週年大會過程之網上直播。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3條作出。

董事會謹此宣佈，管理人現建議(i)修訂「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法；(ii)提高物業發展及相關活動之投資限額；(iii)修訂基金單位持有人大會舉行方式，以允許基金單位持有人大會以混合會議形式召開、舉行及進行；及(iv)就信託契約作出細微修訂。

該等修訂之進一步詳情載列於下文及預期將於2021年6月29日連同2021年基金單位持有人週年大會通告寄發予基金單位持有人之通函。該通函亦將可於領展及聯交所之網站閱覽。

I. 建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出修訂

1. 建議分派公式修訂

根據房地產投資信託基金守則，房地產投資信託基金須每年向基金單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額90%之金額。就領展的情況而言，信託契約亦規定每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不少於領展「可分派收入總額」(按信託契約所界定)之90%，實際上管理人在其全權酌情下已一直分派領展可分派收入總額之100%或以上。為免產生疑問，分派超過領展可分派收入總額90%之金額乃完全經管理人按全權酌情決定作出，日後管理人可能繼續或不繼續作如此分派。

信託契約第13.5條界定可分派收入總額為經由管理人計算，相當於該財政年度基金單位持有人應佔領展及其附屬公司之經審核除稅後綜合溢利，並經作出調整為撇銷就該財政年度計入收益表內之「調整」所產生之影響後之金額。信託契約第13.6條載有各調整項目。

根據現行信託契約第13.6條作出之兩項調整只為應對計算可分派收入總額時可能出現之其中一種情況。為更公平地計算可分派收入總額，管理人建議修訂信託契約第13.6條，以包括本公告(a)至(b)段所述之調整。建議分派公式修訂與以下有關(i)出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損；及(ii)其他重大非現金虧損，因此可能對基金單位持有人所獲之分派將帶來正面影響(如有)。為免產生疑問，於2021年3月31日或之前截止之財政期間之分派計算仍將維持不變，且不受建議修訂調整之釋義所影響。

(a) 出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損

信託契約第13.6(iii)條現時只允許為計算可分派收入總額需要而撇銷「出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現收益」。「出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損」不會以類似之方式撇銷，意味著若該等虧損出現，將會減低可分派收入總額。

為了對出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現收益作平等處理，管理人建議修訂信託契約第13.6(iii)條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損。建議修訂信託契約第13.6(iii)條之全文載於該通函附錄三。

(b) 其他重大非現金虧損

信託契約第13.6(vi)條現時只允許為計算可分派收入總額需要而撇銷「其他重大非現金收益」。「其他重大非現金虧損」不會以類似之方式撇銷，意味著若該等虧損出現，儘管其屬非現金性質，惟仍會減低可分派收入總額。

為了對其他重大非現金收益作平等處理，管理人建議修訂信託契約第13.6(vi)條，以致為釐定可分派收入總額需要而撇銷其他重大非現金收益以外之其他重大非現金虧損。建議修訂信託契約第13.6(vi)條之全文載於該通函附錄三。

2. 所需之批准

信託契約第25.1條規定，除受託人以書面核實證明之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案方式批准及(如有需要)獲證監會之事先批准後，方可以補充契約對信託契約之條文作出修改、更改或增補。

因此，管理人擬尋求基金單位持有人批准2021年基金單位持有人週年大會通告所載，根據第6.1項至第6.2項特別決議案各自訂立之建議分派公式修訂。

3. 董事會之推薦意見

考慮到管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為，分派公式修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出，並符合領展及基金單位持有人之整體利益，遂建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會投票贊成第6.1項至第6.2項之各項特別決議案。

4. 受託人之意見

考慮到受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責及基於該通函所載資料，受託人認為分派公式修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，對於管理人於2021年基金單位持有人週年大會上提呈分派公式修訂以供基金單位持有人批准一事，受託人並無異議。

II. 建議就物業發展及相關活動之投資限額作出修訂

1. 物業發展信託契約修訂

管理人建議尋求基金單位持有人批准根據房地產投資信託基金守則第**7.2AA**條提高有關物業發展及相關活動之投資限額，並就根據信託契約第**25.1**條放寬有關限制修訂信託契約。

在房地產投資信託基金守則修訂前，房地產投資信託基金獲准從事或參與物業發展及相關活動(包括新發展項目及重新發展現有物業)，前提為房地產投資信託基金進行之所有物業發展及相關活動投資總額連同房地產投資信託基金收購房地產未完成單位之累積合約價值於任何時候均不超過其資產總值之**10%**。

自**2020年12月4日**起，房地產投資信託基金守則已修訂為，倘**(1)**房地產投資信託基金之基金單位持有人於基金單位持有人大會上以決議案方式同意提高上限；**(2)**提高物業發展上限是依據房地產投資信託基金組成文件獲准許的；**(3)**已確認受託人並不反對，則房地產投資信託基金在任何時候均獲准提高物業發展及相關活動中之投資限額，由房地產投資信託基金資產總值**10%**提高至**25%**，讓(其中包括)房地產投資信託基金在物業發展及相關活動上可更為靈活。此外，為確保房地產投資信託基金資產總值最少**75%**仍然投資於經常性可帶來收入之房地產，物業發展成本總額連同所有房地產投資信託基金之非合資格少數權益物業、相關投資及其他輔助投資之合併價值須為房地產投資信託基金於任何時候之資產總值最高上限**25%**，其有助於保持房地產投資信託基金投資組合為主要經常性租金收入產生工具。

目前，根據信託契約第**12.2.2A**條，領展獲准投資物業發展及相關活動，包括收購建築物的未完成單位及物業發展(包括新發展項目及重新發展領展持有之現有房地產)，前提為所有物業發展及相關活動之發展成本總額於任何時候均不得超過領展資產總值之**10%**之物業發展上限。

管理人建議放寬適用於領展之投資限額，以便物業發展上限可於任何時候提高至領展資產總值之**25%**(或房地產投資信託基金守則可予准許之其他百分比)。管理人認為，由於將為於選擇收購目標時提供更高靈活性、使管理人能於其他投資機會出現時為領展尋求該等機會以及使其投資及發展組合多樣化，故此允許領展投資超出現有限額之物業發展及相關活動對領展及基金單位持有人整體有利。

就物業發展及相關活動投資限額之建議修訂而言，管理人建議修訂信託契約之相關條款(即物業發展信託契約修訂)。建議物業發展信託契約修訂之全文載於該通函附錄四。

2. 所需之批准

為使領展能夠在任何時候投資於相當於領展資產總值最多**25%**(或房地產投資信託基金守則可予准許之其他百分比)之物業發展及相關活動，基金單位持有人務須按照信託契約規定於**2021**年基金單位持有人週年大會上以特別決議案方式批准第**7**項特別決議案所載列有關物業發展及相關活動投資限額之建議修訂。

第**7**項特別決議案亦涵蓋物業發展信託契約修訂，原因為房地產投資信託基金守則第**9.6**條及信託契約第**25.1**條規定，除受託人以書面核實之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案方式批准及(如有需要)獲證監會之事先批准後，方可以補充契約對信託契約之條文作出修改、更改或增補。

3. 董事會之推薦意見

考慮到管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為，物業發展信託契約修訂符合信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文，而物業發展及相關活動投資限額之建議修訂符合領展及基金單位持有人之整體利益。因此，董事會建議基金單位持有人於**2021**年基金單位持有人週年大會上投票贊成第**7**項特別決議案。

4. 受託人之意見

考慮到受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，並基於該通函所載資料，受託人認為物業發展信託契約修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，受託人不反對物業發展信託契約修訂，惟須待基金單位持有人批准有關修訂。

根據該通函所載資料並待獲得基金單位持有人批准及對信託契約作出必要修訂後，受託人已同意遵照房地產投資信託基金守則**7.2AA(c)**條就物業發展及相關活動投資限額之建議修訂提出不反對意見。

III. 建議就基金單位持有人大會舉行方式作出修訂

1. 一般資料

為讓領展及其基金單位持有人於決定基金單位持有人大會舉行方式時可更為靈活，管理人建議修訂信託契約附表一，以允許基金單位持有人大會以混合會議形式召開、舉行及進行，屆時基金單位持有人可通過電子方式出席、參與及投票，或在親身出席會議地點並投票(即基金單位持有人大會舉行方式修訂)。

2. 建議變更概要

根據基金單位持有人大會舉行方式修訂帶來之建議變更概要載列如下：

- (a) 於信託契約第1.1條下加入「電子設施」及「混合會議」之定義；
- (b) 通過修訂信託契約附表一第2、5及16段並於信託契約附表一加入第2A段，允許所有基金單位持有人大會(包括基金單位持有人週年大會、任何續會或延會)在世界任何地方及於一個或多個地點(惟基金單位持有人大會之主要地點須為香港之地點)以實體會議形式舉行，或以混合會議形式舉行；
- (c) 通過於信託契約附表一加入第2B段，允許管理人及基金單位持有人大會主席就出席及／或參與基金單位持有人大會及／或在基金單位持有人大會上投票作出安排；
- (d) 通過於信託契約附表一加入第2C段，允許基金單位持有人大會主席在若干規定情況下可中斷或將基金單位持有人大會延期；
- (e) 通過於信託契約附表一加入第2D段，允許管理人及基金單位持有人大會主席可作出任何安排或施加任何規定或限制以確保基金單位持有人大會安全有序進行；
- (f) 通過於信託契約附表一加入第2E段，規定所有尋求出席及參與混合會議之人士有責任維持足夠設施以使彼等能夠出席及參與會議；
- (g) 鑒於允許基金單位持有人大會一個以上之會議地點舉行，或根據信託契約附表一第4段以混合會議形式舉行，故此在基金單位持有人大會通告中載入須予列明之額外詳情；及

(h) 進行其他內部修訂，並根據上述對當前信託契約之修訂作出相應修訂。

建議基金單位持有人大會舉行方式修訂之全文載於該通函附錄五。

3. 所需之批准

信託契約第25.1條規定，除受託人以書面核實之若干有限例外情況外，管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案方式批准及(如有需要)獲證監會之事先批准後，方可以補充契約對信託契約條文作出修改、更改或增補。

因此，管理人建議尋求基金單位持有人批准2021年基金單位持有人週年大會通告所載，根據第8項特別決議案訂立之建議基金單位持有人大會舉行方式修訂。

4. 董事會之推薦意見

考慮到管理人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，董事會認為，基金單位持有人大會舉行方式修訂符合信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文，並符合領展及基金單位持有人之整體利益，因此建議基金單位持有人於2021年基金單位持有人週年大會上投票贊成第8項特別決議案。

5. 受託人之意見

考慮到受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則項下之職責，並基於該通函所載資料，受託人認為基金單位持有人大會舉行方式修訂現正遵照信託契約及房地產投資信託基金守則之修訂條文作出。因此，受託人不反對基金單位持有人大會舉行方式修訂，惟須待基金單位持有人批准有關修訂。

IV. 建議就信託契約作出細微修訂

目前，根據信託契約第16.2條，受託人之酬金須為經管理人與受託人協定之金額，且(a)(就位於香港之房地產而言)不得低於相等於每年0.006%的金額，且不得超過相等於每年0.02%的金額；及(b)(就位於香港以外之房地產而言)不得低於相等於每年0.015%的金額，且不得超過相等於每年0.06%的金額，在各種情況下，由認可估值師或(如適用)聯營實體估值師編製之最新年度估值報告釐定相關房地產之物業價值。

經考慮少數權益房地產之性質(包括領展於該方面之經營影響)，管理人建議修訂有關信託契約項下該房地產之應付受託人酬金，以致該等位於任何地點之房地產之受託人費用將按領展分佔相關房地產之物業價值0.006%之最低年率計算，惟最高年率為0.02%。

信託契約細微修訂毋須獲得基金單位持有人之特定批准，惟受託人必須根據信託契約第25.1.1條及第25.1.2條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)至(c)條核實，其認為信託契約之有關修改、更改及／或增補：(a)就遵守財政或其他法定或官方規定而言實屬必要；或(b)不會嚴重損害基金單位持有人之利益，及不會大幅度免除受託人或管理人對基金單位持有人須負上之任何責任，亦不會增加領展應付之費用及收費；或(c)就糾正某項明顯的錯誤而言實屬必要。

受託人已確認，其認為上述擬進行之信託契約細微修訂不會對基金單位持有人之利益造成重大損害，不會在任何重大程度上免除受託人或管理人對基金單位持有人之任何責任，亦不會增加領展應付之成本及費用，因此，根據房地產投資信託基金守則或信託契約，該等修訂毋須基金單位持有人之批准。受託人亦已確認，其將根據信託契約第25.1.1(i)條及第25.1.2條以及房地產投資信託基金守則第9.6(b)條於第二份修訂及重列契約內提供相關核實證明，以使信託契約細微修訂生效。

V. 2021年基金單位持有人週年大會

領展謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行2021年基金單位持有人週年大會，以考慮並酌情通過(不論修改與否)基金單位持有人週年大會決議案，有關決議案載於2021年基金單位持有人週年大會通告，其預計將於2021年6月29日連同該通函寄發。2021年基金單位持有人週年大會通告之主要內容載於本公告附錄。

為確定基金單位持有人有權出席2021年基金單位持有人週年大會，領展將於2021年7月27日(星期二)起至2021年7月30日(星期五)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理基金單位之過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格出席2021年基金單位持有人週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關基金單位證書，須最遲於2021年7月26日(星期一)下午4時30分交回領展之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理過戶登記手續。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)條規定，基金單位持有人如於所提呈以供批准之決議案中擁有重大利益(而其利益有別於其他所有基金單位持有人之利益)，則有關基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表一第6段，倘基金單位持有人於大會上將予討論之事項中擁有重大利益(而其利益有別於其他基金單位持有人之利益)，則其須被禁止於大會上替其擁有之基金單位投票或計入該大會之法定人數。

於本公告日期，據管理人在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人認為，除該通函所披露者外，並無任何基金單位持有人須於**2021**年基金單位持有人週年大會決議案放棄投票。

2021年基金單位持有人週年大會決議案將於**2021**年基金單位持有人週年大會上以投票方式表決。

為保障基金單位持有人之健康及安全並防止**2019**冠狀病毒病傳播，將於**2021**年基金單位持有人週年大會上採取該通函所載之預防及保安措施。管理人可酌情實施保安措施，包括但不限於搜查隨身背包。完成此等預防及保安措施需時。建議基金單位持有人提前到場，以便準時進入會場。

管理人須遵守《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第**599G**章)之規定，獲准親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人人數最多約為**300**人。管理人或須根據現行法例或規例，或在其認為適當之情況下更改此等安排。

閣下如欲親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會，須預先在網上登記。基金單位持有人(包括其受委代表及公司代表)如欲親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會，須於**2021**年**6**月**30**日(星期三)上午**9**時正至**2021**年**7**月**6**日(星期二)下午**5**時正期間在linkreit.com/agmregistration進行登記。重複登記將不獲受理。

非登記基金單位持有人如欲親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會同時須聯絡及指示代其持有基金單位之銀行、經紀、託管商、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司，以委任彼等為受委代表或公司代表以出席**2021**年基金單位持有人週年大會。

為了基金單位持有人之健康及安全，管理人鼓勵基金單位持有人，通過委任**2021**年基金單位持有人週年大會主席作為其受委代表，並於該通函規定時間前交回其代表委任表格，代替親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會，以於**2021**年基金單位持有人週年大會上行使其投票權。

擬不親身出席**2021**年基金單位持有人週年大會之基金單位持有人可於linkreit.com/webcast/2021AGM觀看**2021**年基金單位持有人週年大會過程之網上直播。

VI. 其他事項

管理人並不知悉自最近期刊發經審核賬目結算日以來，領展財務或營運狀況有任何重大不利變動。

上述受託人之意見及確認不應被視為受託人就須獲基金單位持有人批准修訂信託契約之利弊或該通函內任何所作出之聲明或所披露之資料而提供推薦意見或陳述。受託人除為履行信託契約及房地產投資信託基金守則載列之受信責任外，概無就須獲基金單位持有人批准修訂信託契約之影響或裨益作出任何評估。因此，受託人敦促所有基金單位持有人，包括對須獲基金單位持有人批准修訂信託契約之影響或裨益存疑之人士，尋求彼等自身之財務或其他專業意見。

按照信託契約之條文，信託契約於營業日上午9時正至下午5時正可隨時於管理人註冊辦事處供查閱。為使分派公式修訂、物業發展信託契約修訂、基金單位持有人大會舉行方式修訂及信託契約細微修訂生效而訂立之第二份修訂及重列契約建議草案將於該通函日期起直至2021年基金單位持有人週年大會日期(包括當日)止期間之營業日上午9時正至下午5時正於管理人之註冊辦事處可供查閱。

VII. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

2021年基金單位持有人週年大會	指	謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂召開之基金單位持有人週年大會
2021年基金單位持有人週年大會通告	指	載於該通函有關召開2021年基金單位持有人週年大會之通告，其主要內容載於本公告附錄
2021年基金單位持有人週年大會決議案	指	2021年基金單位持有人週年大會通告所載及於該通函所闡述，將於2021年基金單位持有人週年大會上提呈之普通決議案及特別決議案
調整	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
物業發展成本總額	指	所有物業發展及相關活動之物業發展成本總額，連同房地產投資信託基金收購房地產未完成單位之累積合約價值

認可估值師	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
董事會	指	董事會
該通函	指	預計日期為 2021年6月29日 且將於該日寄發予基金單位持有人之通函，其(其中包括)提供 2021年 基金單位持有人週年大會通告及有關分派公式修訂、物業發展信託契約修訂、基金單位持有人週年大會舉行方式修訂以及信託契約細微修訂之進一步資料
基金單位持有人大會舉行方式修訂	指	有關基金單位持有人大會舉行方式建議修訂之信託契約擬進行之修訂
董事	指	管理人之董事
分派公式修訂	指	建議就「調整」之釋義內有關可分派收入總額之計算方法作出之修訂(詳情載於該通函附錄三)，該等修訂須經基金單位持有人考慮，及以通過 2021年 基金單位持有人週年大會通告所載第 6.1 項至第 6.2 項提呈特別決議案方式個別酌情批准
資產總值	指	相關房地產投資信託基金之資產總值
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區
聯營實體估值師	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
領展	指	領展房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第 104 條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於聯交所主板上市(股份代號： 823)；倘文義有所規定，包括由其擁有及／或控制之公司及／或特別目的投資工具
管理人	指	領展資產管理有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，並為領展之管理人
最高上限	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
信託契約細微修訂	指	就信託契約作出之細微修訂，詳情載於該通函

非合資格少數權益物業	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
普通決議案	指	於基金單位持有人大會上親身或指派受委代表出席並有權於會上投票之該等基金單位持有人投過半數贊成票通過之基金單位持有人決議案，惟有關表決須以投票表決方式進行，及須有兩名或以上合共登記持有不少於當時已發行基金單位 10% 之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
物業發展及相關活動	指	房地產投資信託基金根據房地產投資信託基金守則收購建築物的未完成單位及進行物業發展項目(包括新發展項目及重新發展之現有物業)，惟不包括修繕、加裝及裝修
物業發展上限	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
物業發展成本	指	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞之涵義
物業發展信託契約修訂	指	就建議修訂物業發展及相關活動之投資限額對信託契約作出之建議修訂
物業價值	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒布之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂、補充或以其他方式作出修改)
房地產投資信託基金守則修訂	指	於 2020年12月4日 生效之房地產投資信託基金守則修訂
相關投資	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
第二份修訂及重列契約	指	管理人與受託人擬訂立之第二份修訂及重列契約，以修改信託契約
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會

證券及期貨條例	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式作出修改)
特別目的投資工具	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
特別決議案	指	於基金單位持有人大會上由親身或受委代表出席並有權於會上投票之該等基金單位持有人以投 75% 或以上之大多數贊成票通過之基金單位持有人決議案，有關表決將以投票表決方式進行，惟須有兩名或以上合共有不少於已發行基金單位 25% 之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
可分派收入總額	指	具有信託契約賦予該詞之涵義
信託契約	指	日期為 2021 年 2 月 8 日之首份修訂及重列契約，以修改受託人與管理人於 2005 年 9 月 6 日就設立領展所簽訂之信託契約(經 14 份補充契約修訂及補充)
受託人	指	擔任領展受託人之滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，或倘文義有所規定，任何領展受託人之繼任者
基金單位	指	領展之基金單位
基金單位持有人	指	基金單位之持有人
%	指	每百分之中或百分比

承董事會命
領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
黃泰倫

香港，2021年6月28日

於本公告日期，管理人之董事會成員如下：

主席(亦為獨立非執行董事)

聶雅倫

執行董事

王國龍(行政總裁)

黃國祥(首席財務總監)

非執行董事

紀達夫

獨立非執行董事

蒲敬思

陳耀昌

梁國權

裴布雷

陳寶莉

陳秀梅

謝伯榮

謝秀玲

Elaine Carole YOUNG

附錄－ 2021年基金單位持有人週年大會通告之主要內容

「茲通告領展房地產投資信託基金(「領展」)謹訂於2021年7月30日(星期五)上午10時正假座香港九龍紅磡德豐街20號九龍海逸君綽酒店一樓宴會大禮堂舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論作出修訂與否)：

凡於本基金單位持有人週年大會通告並無明確界定的單詞及詞彙，皆與領展日期為2021年6月29日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

1. 註錄領展截至2021年3月31日止財政年度之經審核綜合財務報表連同獨立核數師報告。
2. 註錄領展核數師之委任及其酬金之釐定。

普通決議案

3. 每項以獨立普通決議案方式重選下列根據領展資產管理有限公司(作為領展之管理人)(「**管理人**」)之組織章程細則第125條及第126條輪席退任管理人之董事：
 - 3.1 重選聶雅倫先生為管理人之獨立非執行董事；
 - 3.2 重選蒲敬思先生為管理人之獨立非執行董事；
 - 3.3 重選陳寶莉女士為管理人之獨立非執行董事；及
 - 3.4 重選紀達夫先生為管理人之非執行董事。
4. 以獨立普通決議案方式選舉下列根據管理人之組織章程細則第121條退任管理人之董事：
 - 4.1. 選舉梁國權先生為管理人之獨立非執行董事。

5. 考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案(不論作出修訂與否)：

「動議：

- (A) 在本決議案(B)分段之限制下，一般及無條件批准管理人於有關期間(定義見下文)內行使領展之一切權力，依據就設立領展而訂立並經補充契約不時修訂及補充之信託契約(「**信託契約**」)、房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港證券及期貨事務監察委員會不時發出之通函及指引以及香港適用法例，於香港聯合交易所有限公司回購領展之基金單位(「**基金單位**」)；
- (B) 根據本決議案(A)分段之批准於有關期間(定義見下文)內由領展回購或同意回購之基金單位總數不得超過本決議案獲通過當日已發行基金單位總數之百分之十(10%)，而本決議案(A)分段所授權力須受此限制；及
- (C) 就本決議案而言，「**有關期間**」乃指本決議案獲通過當日起至下列時限止(以最早者為準)之期間：
- (i) 繼通過本決議案後之下屆基金單位持有人週年大會結束時；或
 - (ii) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例所規定上文(i)項所述之下屆基金單位持有人週年大會須予舉行之期限屆滿時；或
 - (iii) 本決議案所作出之授權經由基金單位持有人於領展基金單位持有人大會上另行通過普通決議案撤銷或修訂時。」

特別決議案

6. 考慮並分別酌情通過以下各項決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

6.1. 出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損

「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准通函附錄三A部分所載有關出售相關投資、物業及／或出售持有該等物業之特別目的投資工具之已變現虧損之分派公式修訂；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、領展之受託人(「**受託人**」)及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

6.2. 其他重大非現金虧損

「**動議：**

(A) 根據信託契約第25.1條，批准通函附錄三B部分所載有關其他非重大現金虧損之分派公式修訂；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、受託人及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

7. 考慮並酌情通過以下決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

「**動議：**

(A) 根據信託契約第25.1條，批准：(i)建議修訂物業發展及相關活動之投資限額(於通函內全面闡述)；及(ii)物業發展信託契約修訂(載於通函附錄四)；及

(B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、受託人及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

8. 考慮並酌情通過以下決議案為特別決議案(不論作出修訂與否)：

「動議：

- (A) 根據信託契約第25.1條，批准基金單位持有人大會舉行方式修訂(載於通函附錄五)；及
- (B) 個別授權管理人、管理人之任何董事、受託人及受託人之任何正式授權公司負責人各自在管理人、管理人之有關董事、受託人或受託人之該等正式授權公司負責人(視情況而定)認為屬權宜或必要或符合領展利益之情況下，完成及進行或促使進行一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立信託契約之有關補充契約及所有其他可能需要之文件)，以落實本決議案(A)分段待議決之事宜。」

承董事會命
領展資產管理有限公司
(作為領展房地產投資信託基金之管理人)
公司秘書
黃泰倫

香港，2021年6月29日」